

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„INCO” we Wrocławiu  
ul. Bacciarellego 54 lok E 141  
51-649 Wrocław**

**Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni:**

**Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.**

**KRS 0000 175 292**

**Regon 001074986**

**NIP 896 000 38 81**

**Czas trwania spółdzielni**

**Od 01.02.1984r -**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

**Załączniki:**

1. Wprowadzenie do sprawozdania
2. Informacja dodatkowa
3. Bilans na dzień 31.12.2017r.
4. Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2017r – 31.12.2017r.

**Wrocław, dnia 27.03.2018r.**

## **Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za rok 2017.**

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

### **Informacje dodatkowe obejmują:**

- 1. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne** są wyceniane w cenie nabycia. **Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne** do wartości 3500 zł zamortyzowane są jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania, powyżej 3500 zł amortyzowane są metodą liniową za pomocą stawek przewidzianych (Dz.U.2000r. Nr 54 poz. 654 z późniejszymi zmianami) do pełnej wysokości.
- 2. Zmiany w wartościach grup rodzajowych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych** zawierających stan aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia oraz stan na koniec przedstawia załącznik nr 1.
- 3. Zmiany w metodach księgowania i wyceny w roku obrotowym 2017** nie nastąpiły.
- 4. Zmiany w sposobie sporządzania sprawozdania finansowego** wprowadzono na podstawie zmian w ustawie o rachunkowości z 23 lipca 2015 r.
- 5. Informacje o znaczących zdarzeniach po dniu bilansowym** nie nastąpiły.
- 6. Informacje o znaczących zdarzeniach z lat ubiegłych:**

W dniu 26.09.2013 r. Sąd zatwierdził układ w postępowaniu upadłościowym przewidując restrukturyzację zobowiązań (Sygn.Akt. VIII GUp 8/13). Spłata zredukowanych wierzytelności /wobec BNF ACTUS/ dokonywana jest miesięcznie zgodnie z zawartym układem.

## 7. Dane o własności kapitału podstawowego

Stan funduszy własnych na 31.12.2017r. obejmuje:

• fundusz udziałowy	11 964,93 zł
• fundusz wkładów budowlanych	4 273 135,56 zł
• fundusz zasobowy	140 562,75 zł
• fundusz zasobowy z tytułu umorzeń zasobów mieszkaniowych	-22 005,05 zł
<b>Razem</b>	<b>4 403 658,19 zł</b>

## 8. Istotne pozycje czynne i bierne rozliczeń międzyokresowych na 31.12.2017r.

Rozliczenia międzyokresowe bierne obejmują:

• nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości (nadwyżka na GZM)	47 301,73 zł
• świadczenia wykonane na rzecz spółdzielni przez kontrahentów (Techem)	1 054,36 zł
• inne (opłaty telekomunikacyjne)	23,77 zł

## 9. Zobowiązania i należności na dzień 31.12.2017r. stanowią:

Zobowiązania krótkoterminowe:

- wobec dostawców

FORTUM	56 559,10 zł
MPWiK	29 070,57 zł
Agencja Ochrony Juventus	15 099,48 zł
ThyssenKrup Elewator	350,44 zł
Techem	267,52 zł
MPEC Swewis	280,69 zł
Tauron	833,92 zł
Usługi Ogólnobudowlane-Gołębski	8 209,93 zł
Zakład Kominiarski	8 689,19 zł
BFN ACTUS	774 000,00 zł
w tym: <i>do 12 miesięcy</i>	72 000,00 zł
<i>powyżej 12 miesięcy</i>	702 000,00 zł
pozostali dostawcy	60,00 zł
<b>Razem</b>	<b>893 420,84 zł</b>

• <b>nadpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych</b>	<b>53 999,02 zł</b>
• <b>nadpłaty z tytułu c.o.</b>	<b>2 802,32 zł</b>
• <b>udział członkowski do zwrotu</b>	<b>412,00 zł</b>
• <b>z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych</b>	
Podatek VAT-	<b>5 256,00 zł</b>

#### **Należności krótkoterminowe:**

• <b>z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2017r.wynoszą</b>	
lokale mieszkalne	126 948,49 zł
lokale użytkowe	11 702,39 zł
garaże	10 663,55 zł
<b>Razem</b>	<b>149 314,43 zł</b>
• <b>z tytułu opłat za reklamy</b>	<b>6 384,13 zł</b>
• <b>z tytułu rozliczeń c.o.</b>	<b>36 225,79 zł</b>
• <b>z tytułu opłat publiczno-prawnych:</b>	
podatek dochodowy CIT-8	2 193,00 zł
z tyt.podatków (VAT)	1 453,95 zł

#### **10. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytoria (kraj, eksport) przychodów ze sprzedaży towarów i usług:**

<b>Lp</b>	<b>Przychody</b>	<b>2016r.</b>	<b>2017r.</b>
1.	Przychody ze sprzedaży usług eksploatacji zasobów własnych	1 366 102,88 zł	1 479 635,59 zł
2.	Przychody ze sprzedaży usług dźwigów własnych	13 428,72 zł	14 409,45 zł
3.	Przychody ze sprzedaży usług energii cieplnej zasobów własnych	543 793,94 zł	524 437,78 zł
4.	Pozostała sprzedaż usług	48 695,40 zł	50 592,40 zł
	<b>Razem</b>	<b>1 972 020,94 zł</b>	<b>2 069 075,22 zł</b>
5.	Pozostałe przychody finansowe i operacyjne	12 705,39 zł	11 687,13 zł
	<b>Ogółem</b>	<b>1 984 726,33 zł</b>	<b>2 080 762,35 zł</b>

**11. Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz kosztach rodzajowych:**

<b>Lp</b>	<b>Koszty</b>	<b>2016r.</b>	<b>2017r.</b>
1.	Amortyzacja	-	2 000,00 zł
2.	Zużycie materiaow i energii	836 072,14 zł	826 377,13 zł
3.	Usługi obce	306 247,37 zł	365 863,75 zł
4.	Podatki i opłaty	153 965,69 zł	139 793,24 zł
5.	Wynagrodzenia (f.osobowy i bezosobowy)	181 410,00 zł	192 750,00 zł
6.	Ubezpieczenia społeczne	13 907,71 zł	13 332,34 zł
	w tym składki emerytalno-rentowe	12 074,54 zł	9 734,71 zł
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	419 778,61 zł	495 139,27 zł
	w tym odpis na fundusz remontowy	304 557,60 zł	377 138,10 zł
	<b>Razem</b>	<b>1 911 381,52 zł</b>	<b>2 035 255,73 zł</b>
8.	Koszt finansowe i operacyjne	19 922,91 zł	131 954,36*
	<b>Ogółem</b>	<b>1 931 304,43 zł</b>	<b>2 167 210,09 zł</b>

\* Komentarz pkt.15

- 12.** Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysk, strata) brutto.

Podstawowa działalność Spółdzielni dotycząca gospodarki zasobami mieszkaniowymi **nie jest objęta** podatkiem dochodowym od osób prawnych, natomiast pozostała działalność gospodarcza - **jest opodatkowana**.

<b>Zysk brutto na działalności gospodarczej (do celów podatkowych)</b>	<b>44 472,04 zł</b>
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	190,00 zł
<b>Dochód podlegający opodatkowaniu</b>	<b>44 662,04 zł</b>
<b>Należny podatek 15%</b>	<b>6 699,00 zł</b>

**13. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:**

Początek okresu	Koniec okresu	Zmiana
<b>370 598,55 zł</b>	<b>349 112,06 zł</b>	<b>21 486,49 zł</b>

- 14. Wynik za 2017r. na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi** stanowiący nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zgodnie z art. 6.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynosi **27.251,87 zł /w tym: pożytki na nieruchomości z reklam 35.186,11 zł/** Zarząd proponuje zaliczyć wynik z pożytków na nieruchomości na fundusz remontowy.

Wynik na GZM na poszczególnych nieruchomościach wynosi:

Lp	Nieruchomość	Nadwyżka	Niedobór	W tym: pożytki z reklam
1.	Bacciarellego 8-10		-5 237,01 zł	1 133,78 zł
2.	Hallera/Powstańców/Racławicka	32 488,88 zł		34 052,33 zł
	<b>Razem</b>	<b>32 488,88 zł</b>	<b>-5 237,01 zł</b>	<b>35 186,11 zł</b>
	<b>per saldo</b>	<b>27 251,87 zł</b>		

**15. Strata bilansowa netto na działalności finansowej i operacyjnej wynosi :  
120.398,61 zł.**

Zdarzenie mające wpływ na w/w wynik jest zakończenie sprawy o zwrot wkładu mieszkaniowego (Sygn. akt I ACa 1054/17)  
Koszty poniesione przez Spółdzielnię wyniosły 125.823,44 zł.

Zarząd proponuje stratę bilansową na działalności finansowej i operacyjnej w wysokości zł **120.398,61** pokryć funduszem zasobowym do wysokości 103.085,51zł, a pozostałą różnicę w wysokości 17.313,10 zł wynikiem GZM oraz pozostałymi funduszami.

Wynik z działalności z lat ubiegłych został skorygowany w wyniku zawartego układu w postępowaniu upadłościowym dotyczącego zobowiązania Spółdzielni wobec BFN „ACTUS” (Syg. akt. VIII GUp/13). Do spłaty zredukowanej wierzytelności pozostało 129 rat po 6.000zł miesięcznie.

**16. Stan funduszu remontowego na 31.12.2017r.**



Lp	Nieruchomość	B.O. na 01.01.2017r.	Odpisy i pozostałe przychody	Razem przychód	Koszty	Stan funduszu na 31.12.2017r.
1.	Bacciarellego 8-10	1 462,77 zł	301 053,13 zł	302 515,90 zł	276 113,99 zł	26 401,91 zł
2.	Hallera/Powstańców/Raławicka	201 500,04 zł	108 793,59 zł	310 293,63 zł	16 886,51 zł	293 407,12 zł
3.	Wrońskiego 20	15 096,60 zł	-15 096,60 zł	0,00 zł		
	<b>Ogółem</b>	<b>218 059,41 zł</b>	<b>394 750,12 zł</b>	<b>612 809,53 zł</b>	<b>293 000,50 zł</b>	<b>319 809,03 zł</b>

**17. Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym w grupach zawodowych (ilość osób)**

Treść	Średnioroczne zatrudnienie 2016	Średnioroczne zatrudnienie 2017
Zarząd i jego komórki funkcyjne	4	3
Nadzór techniczny i administracyjny	0	0
Konserwatorzy	0	0
Gospodarze domów	0	0
<b>Ogółem</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

Stan zatrudnienia w Spółdzielni – 3 osoby w tym: 3 osoby na umowę o pracę z tego 1 na urlopie macierzyńskim.

**18. Organy Spółdzielni.**

Działalnością Spółdzielni kieruje **Zarząd** jednoosobowy:

Prezes Zarządu - Andrzej Łukaszewicz

Naczelnym organem Spółdzielni jest **Walne Zgromadzenie** zwoływane, **co najmniej raz w roku**.

W okresie między Walnym Zgromadzeniem funkcję kontrolną i nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawuje **Rada Nadzorcza**.

W 2017r od stycznia do maja skład Rady wynosił 4 osoby, a od czerwca do grudnia 5 osób.

Wrocław, dnia 27.03.2018r.